# Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

## 27 926 Huurbeleid

**Nr. 251** **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 december 2015

Op 1 december 2015 heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van uw Kamer mijn reactie gevraagd op een brief van HousingXL Amsterdam te Amsterdam van 4 november 2015 met betrekking tot massale terugvorderings-claims voor bemiddelingskosten naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 over huurbemiddeling bij huur van woningen.

In die brief stelt HousingXL dat (ver)huurbemiddelingsbureaus sinds de Hoge Raad op 16 oktober 2015 uitspraak heeft gedaan over (ver)huurbemiddeling, veel terugvorderingen van bemiddelingskosten van huurders ontvangen. In die uitspraak heeft de Hoge Raad geoordeeld dat er sprake is van bemiddeling voor de verhuurder van een woning als een bemiddelaar de woning van de verhuurder (vrijblijvend) op de website van de bemiddelaar als te huur plaatst. De Hoge Raad oordeelde dat daarin in beginsel een opdracht besloten ligt om een huurovereenkomst tot stand te brengen tussen die verhuurder en een derde (de aspirant-huurder). De wet bepaalt dat indien een bemiddelaar optreedt als bemiddelaar van twee partijen bij een overeenkomst van koop of huur van een (een gedeelte van een) onroerende zaak en de koper of huurder een consument is, de bemiddelaar geen recht op loon heeft jegens de koper of huurder (artikel 7:427 jo artikel 7:417 lid 4 Burgerlijk Wetboek). Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder of koper worden afgeweken.
Er is volgens de Hoge Raad ook sprake van bemiddeling voor de verhuurder als de bemiddelaar geen recht heeft op loon van de verhuurder. Het ontstaan van aanspraak op loon is niet een noodzakelijke voorwaarde om van een bemiddelingsovereenkomst te kunnen spreken, aldus de Hoge Raad. De Hoge Raad verwijst daarbij naar de totstandkomingsgeschiedenis van afdeling 7.7.3 (bemiddelingsovereenkomst) van het Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij de woorden «tegen loon» slechts om wetstechnische redenen zijn opgenomen in artikel 7:425 BW, maar dat de voorwaarde van loon bij tweezijdige bemiddeling niet op haar plaats is gezien de beoogde bescherming van consument-kopers en consument-huurders van woningen. De Hoge Raad verwijst daarbij ook naar het

kst-27926-251
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

wetsvoorstel Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (Kamerstuk 34 207) dat uw Kamer op 29 oktober 2015 heeft aangenomen. In dat wetsvoorstel wordt ter voorkoming van kennelijk bestaande misverstanden expliciet in de wet opgenomen dat het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten bij (ver)koop of (ver)huur van woningen waarbij de koper of huurder een consument is, ook geldt als de bemiddelaar van de verkoper of verhuurder geen loon ontvangt.
Van bemiddeling voor de verhuurder van een woning is volgens de Hoge Raad geen sprake als de website van de bemiddelaar alleen als «electronisch prikbord» functioneert en de bemiddelaar de aspirant-verhuurder en -huurder niet van elkaar afschermt en het hun dus niet onmogelijk maakt rechtstreeks en zonder tussenkomst van de bemiddelaar met elkaar in contact te treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen.

Deze uitspraak van de Hoge Raad is in lijn met de antwoorden op Kamervragen over bemiddelingskosten in de afgelopen jaren: vragen van het lid Jansen (SP) over hoge kosten voor bemiddeling/administratie in de particuliere huursector (Aanhangsel Handelingen II 2010/11, nr. 2766), van het lid Monasch (PvdA) over bemiddelingskosten bij tijdelijke verhuur van corporatiewoningen (Aanhangsel Handelingen II 2012/13, nr. 1141) en van het lid Karabulut (SP) over het bericht dat huurbemiddelaars een andere werkwijze hebben toegezegd (Aanhangsel Handelingen II 2014/15, nr. 326).
Ook in het wetsvoorstel Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (34 207) dat op 20 mei 2015 bij uw Kamer is ingediend en op 29 oktober 2015 door uw Kamer (als hamerstuk) is aangenomen, is toegelicht dat geen inhoudelijke wijziging is beoogd met de expliciete toevoeging dat het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten bij verkoop of verhuur van woningen aan consumenten ook sprake is indien de bemiddelaar geen loon van de verkoper of verhuurder ontvangt, maar dat deze toevoeging is opgenomen om kennelijk levende misverstanden op dat punt weg te nemen.

Toch is kennelijk voor veel partijen in de woningverhuurmarkt pas na de uitspraak van de Hoge Raad duidelijk geworden dat ook in gevallen waarin de huurder (slechts) heeft gereageerd op woningen die op de websites van (ver)huurbemid-delaars te huur stonden en die bemiddelaars voor het op de website te huur zetten van de woningen geen kosten in rekening brachten bij de verhuurder, aan de huurder geen bemiddelingskosten in rekening mochten worden gebracht.
De Nederlandse Woonbond heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad publiciteit gezocht en aandacht gevestigd op een modelterugvorderingsbrief die huurders kunnen gebruiken om ten onrechte betaalde bemiddelingskosten van de bemiddelaar terug te vorderen. Huurders die ten onrechte bemiddelingskosten hebben betaald bij het aangaan van een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning, kunnen die kosten als onverschuldigde betaling terugvorderen van de bemiddelaar. De verjaringstermijn voor vorderingen uit onverschuldigde betaling is vijf jaar.

HousingXL stelt dat veel bemiddelaars nu failliet gaan als huurders de ten onrechte betaalde bemiddelingskosten over de afgelopen vijf jaar gaan terugvorderen. HousingXL stelt ook dat er nu al terugvorderingen worden ingediend terwijl de wet nog niet is gewijzigd.
Veel bemiddelaars hebben in de afgelopen jaren hun verdienmodel al aangepast aan het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten. Met name de NVM- en VBO-makelaars zijn in de afgelopen jaren af gaan zien van het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurders indien zij (ook) voor de verhuurder bemiddelen.

Bemiddelaars die te huur staande woningen op hun website plaatsten en daarbij de verhuurdergegevens afschermden van aspirant-huurders en bij het bemiddelen bij het tot stand komen van huurovereenkomsten voor die op de website geplaatste woningen de bemiddelingskosten eenzijdig bij de huurder in rekening brachten, hebben (al dan niet bewust) een risico genomen op overtreding van het verbod op bemiddelingskosten in rekening brengen bij consument-huurders van woningen in geval van tweezijdige bemiddeling.

Zoals hiervoor aangegeven wordt met het toevoegen van de bepaling in de wet dat ook geen bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht bij de consument-huurder (of -koper) als de (ook) voor de verhuurder (of verkoper) van woningen optredende bemiddelaar geen kosten in rekening brengt bij de verhuurder (of verkoper), geen inhoudelijke wijziging beoogd maar slechts meer duidelijkheid geschapen. Het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten bij (ver)huur van zelfstandige woningen geldt al jaren.
De enige inhoudelijke wijziging die het wetsvoorstel regelt, omvat het schrappen van de uitzondering op het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten voor verhuur van kamers. Deze uitzondering was destijds (begin jaren »90 van de vorige eeuw) opgenomen om het nuttige werk van (niet-commerciële) bemiddelingsbureaus voor kamerverhuur te kunnen laten continueren. Uit vrees dat verhuurders deze bemiddelingsbureaus niet meer zouden inschakelen als zij zelf alle bemiddelingskosten zouden moeten dragen en dat dit zou leiden tot versnippering van het aanbod van kamers, wat uit het oogpunt van volkshuis-vesting een ongewenste ontwikkeling zou zijn, werd deze uitzondering voor kamerverhuur in de wet opgenomen. Inmiddels kunnen verhuurders echter hun kamers (zelf) via internet aanbieden, zodat het risico van het niet bereiken van aspirant-huurders niet meer bestaat en de uitzondering voor kamerverhuur op het verbod van tweezijdige bemiddelingskosten niet meer opportuun is. Voor bemiddeling bij kamerverhuur geldt het verbod om bemiddelingskosten bij de huurder in rekening te brengen als de bemiddelaar (ook) voor de verhuurder bemiddelt, dus pas na inwerkingtreding van de voorgestelde wetswijziging.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok